

SELETUSKIRI

1. SISSEJUHATUS

Tallinnas Uuslinna tn.9 asuv krunt on kinnitatud AS-le Belta, ning kinnistu jagamiseks ja tekkitavatele kruntidele hoonestustingimuste ja sihtotstarbe määramiseks, heakorrastuse ja haljastuse lahendamiseks, parkimis- ja tehnovõrkude lahenduse koostamiseks on koostatud käesolev DETAILPLANEERING.

Planeeritava maa-ala suurus on 1,3 ha. Detailplaneeringu eesmärk on Lasnamäe linnaosas asuva Uuslinna tn 9 kinnistu osaline sihtotstarbe muutmine, jagamine kaheks krundiks: elamumaaks ja ärimaaks, samuti moodustada planeeritaval alal veel jätkuvalt riigi omandis olevast maast (reformimata riigamaa) ajutine ehitusõiguseta ärimaa sihtotstarbega maaüksust.

Detailplaneeringu koostamise algatamise aluseks oli Tallinna Linnavalitsuse korralduse nr 2059-k 28.11.2007.

Antud töös esitatakse tugiplaanil andmed olemasoleva maakasutuse kohta samuti õiguslikul ja õiguseta alusel püstitatud hooned.

Ettepanek kruntide moodustamiseks lähtus vajadusest uute kinnistute arvust ja nende võimalikust teenindusmaast, servituutidest siseteedele ja tehnovõrkudele, liiklus- ja transpordikorraldusest ning tehnovõrkude lahendusest.

DETAILPLANEERING on lahendatud Rakendusgeodeesia ja Ehitusgeoloogia Inseneribüroo poolt 2002.a. koostatud töö nr. TT-1080 topo-geodeetilisele alusele ning koostöös RUUM ja MAASTIK OÜ-ga Töö nr.LDP-14-06 (Võidujooksu tänava osas).

Tallinnas, Uuslinna tn.9 kinnistu DETAILPLANEERINGU koostamisel on lähtutud:

1. EESTI VABARIIGI Ehitusseadus, mis on vastu võetud 15.mai 2002.a.
2. Tallinna üldplaneering 2010
3. Eesti projekteerimismid EVS 843:2003 – Linnatänavad
4. Tallinnas Linnavalikogu otsus 16.november 2006 nr 329 Tallinna parkimine korralduse arengukava aastateks 2006-2014
5. Tallinna keskkonnastrateegia aastani 2010
6. Planeeritaval alal asuvate hoonete ja tehnovõrkude kinnitatud ehitusprojektid ning väljastatud projekteerimistingimused.
7. Tallinna rohealade teemaplaneering.
8. Kontaktvõõndis asuvate algatatud ja kehtestatud detailplaneeringud
9. Planeeritaval alal paiknevate objektide projekteerimise käigus tehtud ehitus-geoloogilised uurimistööd.



UUSLINNA TN 9 (VÕIDUJOOKSU TN POOLNE OL. OLEV PIIRE)



UUSLINNA TN 9 (VÕIDUJOOKSU TN POOLNE OL. OLEV PIIRE)





UUSLINNA TN 5/UUSLINNA TN 9 VAHELINE PIIRE



UUSLINNA TN 9 (UUSLINNA TN POOLNE OL.OLEV PIIRE)



UUSLINNA TN 5/UUSLINNA TN 9 PIIRI NURK



PÄÄS KINNISTULE UUSLINNA TN 5



UUSLINNA TN 9 (UUSLINNA TN POOLNE OL.OLEV PIIRE)



2. OLEMASOLEV OLUKORD

2.1. Planeeritav ala

AS-i BELTA territoorium, kinnistu nr.78403:303:0130, suurusega 7055 m² on hoonestatud 1 kuni 4 korruseliste teenindus ja toitlustuseettevõtetega.

Pääsud territooriumile on Uuslinna tänavalt ja Võidujooksu tänavalt.

Olemasolev teenindushoone ja kohvik on tulevikus ette nähtud lammutada. Klubihoone ümbrus on heakorrastatud, on rajatud asfaltkattega platse, kiviparketist teid, madal-ja kõrghaljastust, on krundi välisvalgustus. Samuti on kaetud asfaltkattega ja piiratud metallvardadest piirdeaiaga jätkuvalt riigi omanid olev maa (põhijoonisel ajutine krunt pos.7), mida kasutavad parklana klubihoone ja kohvik.

Kogu territoorium on piiratud klubihoonepoolsest küljest metallvarbadest piirdeaiaga, Uuslinna tn poolt võrkaiaga ning Uuslinna tn 5 kinnistu poolt uue võrkaiaga h=1,80m, mis on paigutatud Uuslinna tn 5 kinnistu poolt.

2.2. Looduslikud tingimused

Planeeritav ala on suhteliselt tasane, maapinna kõrgusmärgid on vahemikus 41.50 ÷42.27 väikese langusega põhja poole.

Eesti Geoloogia Fondist saadud geoloogiliste uuringute järgi algavad keskmiselt 60 cm sügavusel paepinnased, ülemiseks kihiks on enamasti täitepinnas ja ehituspraht.

Antud ehitusgeoloogilistes tingimustes on keldriga hoonete ja maa-aluste tehnovõrkude rajamine on raskendatud.

3. PLANEERIMISLAHENDUS

Kinnistu paikneb Lasnamäe linnaosas, Uuslinna ja Võidujooksu tänava vahelisel alal. Uuslinna tänava poolt külgneb krunt Lasnamäe Mehaanikakooliga, Võidujooksu tänava poolt – garaaziühistuga ja loodest Uuslinna tn.5 krundiga kuhu on planeeritud ning väljaehitatud 5 korruselise korterelamu ja parkimiskrunt – Uuslinna tn 5a.

Kinnistu paiknemine transpordiseoste seisukohalt suhteliselt soodne, kuna krunti piiravad Laagna tee, Võidujooksu ja Uuslinna tänav.

3.1. Planeeritava maa-ala kontaktvööndi linnaehituslikud seosed.

Planeeritav ala asub Tallinnas Lasnamäe linnaosas Kurepõllu asumis Uuslinna tänava ääres.

Kogu ala on Tallinna üldplaneeringu järgi KORRUSELAMUTE ALA põhiliselt kahe – ja enamkorruseliste korterelamute ala, kus võivad paikneda kõik elamurajooni teenindavad asutused, kaubandus-teenindus ettevõtted, garaažikooperatiivid jm paneelilamute piirkondades ka bürood ja keskkonnaohutud ettevõtted.

Planeeringuga jagatakse kinnistu Uuslinna tn 9 kaheks krundiks aadressitega: Uuslinna tn 9 – elamumaa ja Uuslinna tn 11 – ärimaa ning planeeringualasse jäävast Võidujooksu tn-st saab krunt – Võidujooksu tn T4 – transpordimaa. Kokku planeeritaval alal moodustub 3 krunti. Planeerimise käigus tekib 4 ajutist krunti, mis liidetakse ja lahutatakse moodustades eelnimetatud krunte (vt. Tabel põhijoonisel ja seletuskirjas p.3.4 Andmed kruntide moodustamiseks).

Kinnistul on tasane reljeef ja väärtuslik kõrghaljastus praktiliselt puudub.

Planeeringuala vastas, teisel pool Uuslinna tänavat on kolmekorruselised elamud ja Tallinna Lasnamäe Mehaanikakooli hooned.

Planeeritav ala ei ole miljööväertuslik – domineeriva mulje jätab tüüpiline monotoonne tööstuslik suurpaneel-elamurajoon.

Uuslinna 5 kinnistule on 2005 aastal kehtestatud detailplaneeringuga kavandatud 5-korruselise äripindadega korterelamukus 90% on korruselamumaa ja 10% ärimaad.

Uuslinna 5 kinnistu hoonestatakse individuaalprojekti alusel koos krundi heakorrastuse ja turvalisuse tagamisega, mis mõjub piirkonnas tervendavalt.

Kavandatud hoone maht on Tallinna Linnaplaneerimise Ameti poolt heaks kiidetud ja tunnistatud linnaruumiliselt piirkonda sobivaks. Seega samas mahus ja süsteemis hoonestuse loogiline jätkamine Uuslinna 9 kinnistule on linnaehituslikult põhjendatud.

Hoonete mahtude kavandamisel on arvestatud piirkonna olemasolevate ja perspektiivsete hoonete mahtudega.

Juurdepääsud kruntidele on planeeritud Uuslinna tänavalt ning Uuslinna tn 11 ka Võidujooksu tänavalt. Normatiivsed parkimised on lahendatud kinnistute piires.

3.2. Krundijaotusplaani (põhijoonis)

Krundijaotusplaani koostamise aluseks on olnud kinnistu omaniku soov jaotada kinnistu 2 krundiks. Kolmandaks krundiks tekib Võidujooksu tänavakrunt.

Moodustatakse eraldi krunt 100 % elamumaana (aadress Uuslinna tn 9 pos.1), kuhu on planeeritud neli viiekorruselist korterelamut ja maa-alune garaaz-parkla. Kortерelamute ehitusalused pinnad on : 3 korterelamut on plaaniliste mõõtudega 20,0 x 17,50 m ja üks korterelamut 18,5 x 17,5 m. Garaaz-parkla on plaanilise mõõduga 52,94 x 55 m. Parkimine on mõeldud majaanikele.

Moodustatakse krunt 100 % ärimaana (aadress Uuslinna tn 11 (pos.2), kuhu on planeeritud 6.korr.büroohoone, plaaniliste mõõtudega 30,75 x 10,70 m , milline ehitatakse kokku olemasolevaga klubihoonega samuti klubihoonele ehitatakse kaks korrust peale.

Büroohoone esimesel korrusel asub parkla, teisel korrusel kohvik, 3-6.korr. – bürooruumid. Parkimine on omal krundil.

Klubihoone kõrval jätkuvalt riigi omandis olevast maast (reformimata maa) moodustatakse ajutine krunt ehitusõiguseta 100 % ärimaana, kuhu on planeeritud parkla (aadress Uuslinna tn 13), mis liidetakse pos.2 Uuslinna tn 11 krundile. Uuslinna 13 krundile ehitusõigust määratud ei ole kuna krunti läbivad diagonaalsed gaasitrass servituudi vajadusega koridori laius 4,0m ja sadeveekanaliseerimise trass servituudi vajadusega koridori laius 4,0m.

Tugiplaani on märgitud riigi reservmaa piiriettepanek nr. AT0507150061. Seoses Võidujooksu tänavaplaneerimisega (OÜ RUUM ja MAASTIK poolt) planeeritava krundi piirid muutuvad. Võidujooksu tänavalahendus ja asukoht on planeeritud vastavalt EVS 843:2003 Linnatänavad nõuetele. Ei ole võimalik Uuslinna tn 13 krunt suurendada Uuslinna tn poole, kuna Tallinna

rohealade teemaplaneeringust tuleneva haljastusliku % on -(parklinn 40%), sinna on planeeritud istutada kõrghaljastus koos murupinnaga ning madalhaljastusega. Uuslinna tn 9 ja Uuslinna tn 11 krundtidele võib rajada uue hoonestuse ning nendele on antud ehitusõigus.

3.3.KRUNTIDE EHTUSÕIGUS JA PIIRANGUD

Pos.nr.	KRUNDI AADRESS	KRUNDI PLANEERITUD SUURUS, m ²	LUBATUD MAKS. EHTUS-ALUNE PIND m ²	KORRUSELISUS, LUBATUD MAX. VAJADUSEL KA MIN.	HOONETE LUBATUD ARV KRUNDIL	MAA SIHTOTS-TARVE (VASTAV DETAILPLA-NEERINGU LIIGILE)	MAA SIHTOTS-TARVE JA OSAKAA-LU % (VASTAV. KATASTRÜÜKSUSE LIIGILE)	SULETUD BRUTO PIND KATASTRÜÜKSUSE SIHTOTS-TARVETE KALUPE m ²	PARKIMISKOHTADE ARV NORMATIIVNE JA KAVANDATUD	PIIRANGUD
2	UUSLINNA TN.11	3498	934	6; 20m	1	Ä 100	Ä50 Th50	4925	44/48	Tulepüsisusklass TP-1. Veerassi servitiudi vajadus koridori laiussega 3,0+3,0m võrguvaldaja kasuks. Sadeveerassi servitiudi vajadus koridori laiussega 2,0+2,0m võrguvaldaja kasuks. Sidekaabli servitiudi vajadus koridori laiussega 1,0+1,0m võrguvaldaja kasuks. M/P kaabli servitiudi vajadus koridori laiussega 1,0+1,0m võrguvaldaja kasuks. Gaasirassi servitiudi vajadus koridori laiussega 2,0+2,0m võrguvaldaja kasuks.
	UUSLINNA TN.9	4331	2912 1374	-1/5; 17m 60.krt	4	EK100	Ä 50 Th 50	Maaalune Maapealne 2912 6870	90/90	Tulepüsisusklass TP-1.M/p kaabli servitiudi vajadus koridori laiussega 1,0+1,0m võrguvaldaja kasuks. K/p kaabli servitiudi vajadus koridori laiussega 1,0+1,0m võrguvaldaja kasuks. Sidekaabli servitiudi vajadus koridori laiussega 1,0+1,0m võrguvaldaja kasuks.

3.	VÕIDU- JOOKSU TN T4	3716	-	-	-	L100	L 100	-		-
----	------------------------	------	---	---	---	------	-------	---	--	---

3.4. ANDMED KRUNTIDE MOODUSTAMISEKS

POS. NR.	AADDRESS	KRUNDI PLANEE RITUD SIHTOTS TARVE (VASTAV. KATASTRI ÜKSUSE LIIGILE)	KRUNDI PLANEE RITUD SUURUS M ²	MOODUS TATAKSE KINNISTU TEST, K.A. RIIGI/LINNA MAA	LIIDETA VATE-LAHU-TATAVATE OSADE SUURUSED M ² ±	OSADE SENINE SIHTOTS-TARVE (VASTAVALT KATSTRI ÜKSUSE LIIGILE)
1	Uuslinna tn 9	E	4331	Uuslinna tn 9 Uuslinna tn 9 Võidujooksu tn 4a Võidujooksu tn 4b	+7055 -2604 -77 -43	Th+Ä Th+Ä Th+Ä L
2	Uuslinna tn11	Ä	3498	Uuslinna tn 9 Uuslinna tn 9 Võidujooksu tn 4a Uuslinna tn 11a Võidujooksu tn 4b Uuslinna tn 13	+7055 -4331 -77 +102 -43 +792	Th+Ä Th+Ä Th+Ä L Th+Ä Reformimata riigimaa
3	Võidujooksu tn T4	L	3716	Võidujooksu tn (sõidutee maa) Võidujooksu tn 4a Uuslinna tn 11a	+3596 +77 +43	L Th+Ä L
4.	Võidujooksu tn T4a	L	77	Uuslinna tn 9	-77	Th+Ä
5	Uuslinna tn 11a	Ä	102	Võidujooksu tn	-102	Sõidutee maa
6.	Võidujooksu tn 4b	L	43	Uuslinna tn 9	-43	Th+Ä
7	Uuslinna tn 13	Ä	792	Reformimata riigimaa	+792	Reformimata riigimaa

3.5. Kinnisomandite kitsendused ja realservituudid

Juurdepääsu- ja läbipääsuteed transpordi või päästeteenistuse korraldusest nõuavad teeservituutide seadmist.

Vastavalt krundijaotusplaanile tehakse ettepanekud võrguservituutide (liiniservituudid, veejuhtimisservituudid) seadmiseks krunte läbivatele tehnovõrkudele.

Planeeritud veejuhtimisservituudid kaitsevad vee-ja kanalisatsioonitorustikke 3 m ulatuses mõlemalt poolt, sadeveetorustike servituudid 2 m ulatuses mõlemalt poolt, gaasiservituudid 2 m ulatuses mõlemalt poolt, liiniservituudid elektri-ja sidekaableid 1 m ulatuses mõlemalt poolt.

3.6. Arhitektuursed nõuded

1. Arvestada ning juhendada projekteerimise normdokumentidega.
2. Hoonestusviis kruntidel on lahtine.
3. Hoonete katuseharja suunale eritingimusi ei ole.
4. Hoonete katused - SPS materjalist katused.
5. Uuslinna tn 9 moodustaval krundil korterelamute projekti koostamisel tuleb arvestada 3 tunnise insolatsiooniga iga korteri ühes elutoas.
6. Hoonete välisviimistlus – värvitud paneelid.
7. Kruntidevaheline piire – metallpostidel võrkaed kõrgusega 1,6 m.
8. Välispiire – metallvarbaed kõrgusega 1,5m
9. Tänavakaitsevööndi laius on 5 m, ühtib ehitusjoonega.
10. Tallinna Keskkonnaamet 01.10.2008 nr.6-1-4.2/2443 tingimused ehitusprojektile.

3.7. Nõuded ehitusprojektile tehnovõrkude osas

1. Ehitusprojektide koostamisel tehnovõrkude osas arvestada järgmiste normdokumentidega:
 - Hoone ehitusprojekt EVS 811:2006
 - Hoone ehitusprojekti kirjeldus Osa 1. EVS 865-1:2006
 - Hoone ehitusprojekti kirjeldus Osa 2. EVS 865-2:2006
 - Linnatänavad EVS 843:2003
2. Planeeringuala hoonestuse kanaliseerimiseks peab olema eelnevalt ehitatud reoveetorustik kuni AS Tallinna Vesi eelvooluni ja rekonstrueeritud sademeveekanalisatsiooni torustik Uuslinna tänaval.

Ühisveetorustikule d300mm seada notariaalne servituut võõra kinnistu piires. Järgnevate projekteerimisstaadiumite (hoonete ja tänavate vee – ja kanalisatsiooni ehitusprojektide) koostamiseks taotleda Asilt Tallinna Vesi tehnilised tingimused.
3. Hoonete elektrivarustuse ehitusprojekti koostamiseks taotleda Eesti Energia Jaotusvõrk OÜ-lt tehnilised tingimused. Kinnistu omanik peab taotlema eraldi tehnilised tingimused 6 kV kaabli nr.6409 ja 0,4 kV õhuliini ning kaabelliinide ümbertõstmise tööprojekti koostamiseks. OÜ Jaotusvõrgu elektripaigaldise rajamise võimaldamiseks sõlmida kinnistu valdajal/õigustatud isikul maa kasutamist võimaldav notariaalne leping. Väljastpoolt detailplaneeringuala sisenevate elektriliinidele peab olema sõlmitud OÜ Jaotusvõrk kasuks kirjalik kokkulepe. Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.
4. Hoonete sidevarustuse ehitusprojekti koostamiseks taotleda Elion Ettevõtte AS-lt telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused. Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt. Uuslinna 11 kinnistule jäävale sidetrassile seada servituut.
5. Tänavate ja välialade välisvalgustuse ehitusprojekti koostamiseks taotleda AS KH Energia-Konsult-lt tehnilised tingimused. Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.
6. Hoonete soojusvarustuste ehitusprojekti koostamiseks tuleb taotleda tellijal AS-lt Tallinna Küte konkreetseid liitumise tehnilised tingimused.

3.8. Keskkonnakaitse

Looduskeskkonna ja loodusvarade säästliku kasutamise eesmärgiks on tagada inimesi rahuldav elukeskkond ja majanduse arenguks vajalikud ressursid looduskeskkonda oluliselt kahjustamata ning looduslikku mitmekesisust säilitades (Säästva arengu seadus, § 2.)

Linn on eelkõige inimese elukeskkond. Inimene ja keskkond mõjutavad teineteist vastastikku. Praegusel ja tulevastel põlvkondadel on täielik õigus elada kehalist, vaimset ja ühiskondlikku arengut soodustavas keskkonnas. Keskkonna kaitse ja parandamine linnas on vajadus ning otsene kohustus, kuna sellest sõltub ühiskonna sotsiaalne ja majanduslik areng. Seetõttu tuleb keskkonnakaitset vaadelda linna arengu ühe põhilisema lähtealusena, samaväärsena majandusega. Keskkonnakaitse peab olema kõrgemal parteipoliitilistest huvidest ja momendi majandusprobleemidest (Eesti Keskkonnastrateegia, 1.2.).

Keskkonnakaitse tuleb seostada kultuuripärandi kaitsega. Loodus- ja inimsõbralik looduskasutus ja seda tagav kultuurikeskkond on Eestile tervikuna ja Tallinlastele ajalooliselt omased.

Planeerimisel, linnaelu korraldamisel ja ehitustööde tegemisel käsitletakse haljastust võrdväärse elemendina linnakeskkonna tehilike elementide (hooned, teed, kommunikatsioonid) kõrval. Haljastust säilitatakse maksimaalselt, olenemata omandivormist. Haljastus ning selle struktuurilelemendid muutuvad kõikide maakasutusviiside loomulikuks osaks. Maakasutusviiside kavandamisel arvestatakse haljastuse rajamisega algstaadiumist alates.

- Keskkonnakaitse

Planeeringualale ei ole ette nähtud keskkonda saastavaid ettevõtteid.

Hoonestusprojektiga ette näha:

1. Klubi juurdeehitusele vent. agregaadid paigaldada Laagna tee poole.
2. Kortermajade välispiiretele ette näha normidekohane mürakaitse.

Detailne haljastus taimeliikide kaupa ja territooriumi väikeelementide heakord lahendada planeeritaval krundil hoonestusprojektiga.

Jäätmekäitlus: Olmejäätmete kogumise ja sorteerimise kohad on ette nähtud krundi piires. Kruntidele paigaldatakse konteinerid vastavalt jäätmeliikidele, prügiautodele ligipääsetavasse kohta. Jäätmekäitlusel lähtuda Keskkonnaameti ettekirjutustest ja jäätmehoolduseeskirjast.

Jäätmete utiliseerimiseks sõlmida krundi valdajal leping vastavat litsentsi omava firmaga. Näha ette likvideeritava haljasmaa ja kõrghaljastuse kompenseerimine asendusistutusega keskkonnaameti määratud mahus ja Linnaosa valitsusega kooskõlastatud asukohas ning kasvupinnase käitlemine vastavalt Tallinna jäätmehoolduseeskirja nõuetele.

- Jäätmekäitlus

Tallinna haldusterritooriumil määrab jäätmehoolduse korra kohustuslikult kõikidele juriidilistele ning füüsilistele isikutele Tallinna Linnavolikogu 08.märtsil 2007.a. määrusega nr.6 Tallinna Jäätmehoolduseeskiri.

Detailplaneeringuga nähakse ette prügi konteinerite asukohad krundil, mis võimaldavad jäätmekäitlusettevõtte transpordile juurdepääsu nende tühendamiseks. Prügi konteinerid on paigutatud aiaga ja katusega piiratud maa-alale, mis takistavad ebasoovitavate isikute juurdepääsu konteineritele. Konteinerite arvu ja nende suuruse peab määrama kinnistu omanik sõltuvalt tekkiva prügi kogusest ja sorteeritavatest jäätmeliikidest kokkuleppel jäätmekäitlusettevõttega vastavalt Tallinna jäätmehoolduseeskirja nõuetele.

Et võimaldada olmejäätmete taaskasutamist võimalikult suures ulatuses, tuleb olmejäätmeid koguda liikide kaupa eraldi mahutitesse või selleks ette nähtud kohtadesse. Korterelemutes tekkivaid taaskasutatavaid jäätmeid tuleb koguda liikide kaupa omaette mahutitesse. Alates 1.jaanuarist 2005 ka biolagunevaid jäätmeid.

Krundi valdaja (ehitise omanik) või tulevase kinnisasja omanik on kohustatud sõlmima jäätmekäitlusettevõttega jäätmekäitluslepingu või vedama talle kuuluvad jäätmed jäätmekäitluskohta oma jõududega või taaskasutama neid vastavalt Jäätmeseaduse nõuetele. Krundi Uuslinna tn 11 toidujäätmed restoranidest – baaridest koguda spetsiaalsesse jäätmenõusse ja hoida jäätmehoidlas. Toidujäätmed ära vedada nii sageli kui vaja. Toidujäätmete hoiustamise, jäätmenõude ja jäätmehoidla desinfitseerimise ning äraveoga seotud probleemidega lähtuda " Toiduhügieeni üldeeskirjadest".

Makulatuuri ja klaastaara tarbeks on ette nähtud eri konteinerid.

Krundile Uuslinna tn 9 on ette nähtud eri konteinerid – olmeprügi, taara ja paber.

3.9 Haljastus

Planeeringualal kasvab üksikuid väärtuslikke lehtpuid.

Dendroloogiline uuring on teostatud OÜ Keslinna Pargid poolt septembris 2006 - dendroloog Sulev Järve.

Põhijoonise koostamisel ja alade planeerimisel tekkis vajadus puude likvideerimiseks.

Põhijoonisel leht 4 on märgitud järgmised puud likvideerimiseks:

Puu nr 2	– IV väärtusklass – aedõunapuu - üksikpuu
Puu nr. 6	– IV väärtusklass – pensilvaania saar - üksikpuu
Puu nr. 7	– IV väärtusklass – harilik vaher - üksikpuu
Puu nr. 8	– IV väärtusklass – pensilvaania saar - üksikpuu
Puu nr. 9	– IV väärtusklass – raagremmelgas – 8 tüve
Puu nr.10	– IV väärtusklass – pensilvaania saar - üksikpuu
Puu nr. 17	– IV väärtusklass – harilik vaher - üksikpuu

Järgmiste kasvavate planeeritava alal puude juured kaitstakse metallrestidega ning on arvestatud kasvuruumiga Ø2m tüvist:

Puu nr 3	- II väärtusklass – pensilvaania saar - üksikpuu
Puu nr 4	– II väärtusklass – pensilvaania saar - üksikpuu
Puu nr 5	– III väärtusklass – pensilvaania saar - üksikpuu

Asendusitutusle arvutus on teostatud vastavalt LV määrusele nr 45 25.08.2005 "Puu raie ja hoolduslõikusloa andmise tingimused ja kord"

1. Puu nr 2 ei vaja asendusitutust

$$2. \text{ Puu nr 6} \quad \frac{22}{6} * \frac{1,0+0,7+0,7}{3} \quad 2,94 \sim 3 \text{ puud}$$

$$3. \text{ Puu nr 7} \quad \frac{5+10}{6} * \frac{0,7+0,7+0,7}{3} \quad 1,75 \sim 2 \text{ puud}$$

$$4. \text{ Puu nr 8} \quad \frac{7+21}{6} * 3 \quad 3,74 \sim 4 \text{ puud}$$

$$5. \text{ Puu nr 9} \quad \frac{8+14}{6} * 3 \quad 2,94 \sim 3 \text{ puud}$$

6. Puu nr 10 $\frac{20}{6} * \frac{1,0+0,7+0,7}{3}$ 2,66 ~ 3 puud

7. Puu nr 17 $\frac{12}{6} * \frac{1,0+0,7+0,7}{3}$ 1,6 ~ 2 puud

Kokku asendusistutavaid puid on 17. Asendusistutused on planeeritud moodustavatele kruntidele kokku istutatakse 27 puud.

Krundile Uuslinna tn 9 on planeeritud istutada 7 puud,

Krundile Uuslinna tn 11 on planeeritud istutada 2 puud

Võidujooksu tn T4 krundile on planeeritud istutada 18 puud.

Vastavalt Tallinna rohealade teemaplaneeringule haljastuslik % kinnistutel peab olema 40 %.

Krundil Uuslinna tn 9 planeeritud haljastuslik % on 30 % sh ei ole arvestatud maa-aluse parkimisala pealne haljastus.

Krundil Uuslinna tn 11 planeeritud haljastuslik % on 8%, kuna suurem osa krundist on olemasoleva asfalkattega ning liidetaval ajutisel krundil Uuslinna tn 13 on käesoleval ajal parkimisala, mis on samuti asfalteeritud ning edaspidi seda krunti kasutatakse samuti parkimisalana. Krundi Võidujooksu tn T4 planeeritud haljastuslik % on 36%. Kogu planeeritaval maa-alal kokku haljastuse % on 30%.

3.10 Nõuded haljastusprojektile

Haljastusprojekt teostatada koos hoonete ehitusprojektiga.

Haljastusprojekti koostamisel arvestada järgmiste normdokumentidega:

1. Tallinna Linnavolikogu määrus nr 45 25.08.2005 Puu raie-ja hooldusloikulusloa andmise tingimused ja kord.
2. Linnatänavad EVS 843:2003
3. Ilupuude ja-põõsaste istikud EVS 778:2001
4. Tallinna Keskkonnaamet 01.10.2008 nr.6-1-4.2/2443 tingimused ehitusprojektile.

Uuslinna tn 9 kinnistute haljastus planeerida vastavalt koostatavale Lasnamäe linnaosa elamualade üldplaneeringule. Tagada kvartalis haljastusega alade osakaal 30 % (tagada parklinna tase kvartaalselt). Krundil positsioon 1 (Uuslinna tn 9) tagada maaga seotud haljastuse osakaal 20%.

Peale maa-ala täitmist vajaliku kõrgusmäärgini rajada haljasalad. Hekkide rajamisel (taimede kõrgus 1-1,5 m) kasutada tihedust 4 taime jooksvale meetrile. Detailne haljastus ja heakord lahendada ehitusprojekti koostamisel.

Elamumaa krundile maa-aluse parkla kohale on planeeritud muru ja madalhaljastus. Samuti on planeeritud istutada kõrghaljastus krundi perimeetril ehitusest ja trassidest vabal maa-alal.

Ärimaa krundile Uuslinna tn 11 (pos.2) on planeeritud muru ja madalhaljastus ning Võidujooksu tn poolt ka kõrghaljastus.

Võidujooksu tn T4 krundile (pos.3) on planeeritud muru ja madalhaljastus ning piki Võidujooksu tn ja Uuslinna ja Võidujooksu ristumisel kõrghaljastus.

Uuslinna tn kõnnitee äärde on planeeritud madalakasvulised hekipõõsad.

Puude istutusvahekaugus on 4-5 m. Monotoonsuse vältimiseks on planeeritud vaheldumisi okaspuid (siberi lehis – *Larix sibirica*) ning lehtpuid (höberemmelgas – *Salix alba*). Haljastuse rindelisuse ja tiheduse saavutamiseks on planeeritud puude ette põõsarühmad – verev kontpuu, siberi kontpuu, suur läätspuu, viirpuu, kudlehise roosi grupid. Istutused toimivad ka akustilise ekraanina arvestades elamumaa kõrval asuvat klubihoonet, samuti suure liiklusega Laagna teed.

Hoonete ja tehovõrkude rajamisel peab olema tagatud istutavate puude ning ehitiste vahelised kujud vastavalt EVS 843:2003 tabeli 9.13 nõuetele. Istutavad puud näha ette olemasoleva pinnase peale. Kasvumulla kihi min paksus 1000 mm. Rajatav kõrghaljastus (mullapalliga) istutatakse peenraste. Peenra alumiseks kihiks on kruusa ja liiva segu.

Järgmise kihina toiterikas kasvumuld, mille sisse istutatakse mullapalliga istik. Haljastuse rajamine peab toimuma haljastusfirmade poolt ning haljastusprojekti alusel. Liigile lahenduse kvaliteedi nõuded kooskõlastada enne istutustööde algust Lasnamäe LOV-iga.

Ette näha likvideeritava haljasmaa ja kõrghaljastuse kompenseerimine asendusistutusega planeeritaval maa-alal ning kasvupinnase käitlemine vastavalt Tallinna jäätmehoolduseeskirja nõuetele.

Körghaljastuse piirkonnaks on kruntidevahelised piirid ja maa-alustest insenervõrkudest vabad alad. Krundile rajada teedest, platsidest ja hoonestusest vabale alale muru. Jalakäijatele rajada kõnniteed. Teed ja platsid katta betoonkivi- ja asfaltkattega.

Planeeritaval krundil Uuslinna tn 9 on suurem osa krundist võtab enda alla maa-alune garaaz-parkla, mille peale rajatakse muru, lastele mänguväljakud ning madalhaljastus. Tingimusteks parkla pealse ala haljastamiseks on järgmised:

1. Parkla lae konstruktsioon peab kandma 25 tonnise tuletõrjeauto koormust.
2. Parkla lae konstruktsioon peab olema veekindel.
3. Liiklusega pinnad, millel sõidavad ka mootorsõidukid minimaalkalle on 1:100.
4. Peale lae konstruktsiooni hüdroisolatsiooni paigaldatakse mullakiht min.30 cm, mille peale paigutatakse näiteks muru siirdmatid ning madalakasvulised põõsad laste mänguväljakutele.

3.11. Liikluskorraldus ja parkimine

Moodustavate kruntide teekaitsevöönd on 5m, mis ühtib ehitusjoonega.

Uuslinna tn 9 territooriumile on planeeritud sissesõit maa-alusesse parklasse, kõvakattega juurdepääsuteed ning kõnniteed. Teekatteks kasutada asfaltkatet ja betoonkivist katteid.

Uuslinna tn 11 territooriumile on planeeritud kõvakattega teed ja platsid liiklemiseks ja parkimiseks. Teekatteks kasutada asfaltkatet ja betoonkivist katteid. Teekatted eraldada haljasaladest ja kõnniteedest betoonäärekividega.

Võidujooksu tn liikluskorraldus on lahendatud RUUM ja MAASTIK OÜ poolt koostatava detailplaneeringuga töö nr LDP-14-06.

Parkimiskohtade kontrollarvutus

(lähtutud Tallinna Linnavolikogu otsus nr 329.16.11.06. vahevöönd)

Krunt Nr.	Ehituse otstarve/liik	Norm.arvutus	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv krundil
1	Elamumaa	60krt.- x 1,5 = 90	90	90
2	Ärimaa			
	Restoran-Klubi	3085:120=25,7	26	27
	Büroohoone:			
	1.-korr – parkimine			
	2.-korr.- kohvik	368:120=3,06	3	4
	3-6.-korr.-bürood	1472:100=14,72	15	17
	kokku:		44	48
	Planeeritaval alal kokku		134	138

3.12. Tuleohutus

Planeeritavad hooned projekteerida vastavalt Vabariigi Valitsuse 27.oktoobril 2004.a. määrusele nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitavavad tuleohutusnõuded".

Planeeritavad hooned peavad vastama tulepüsivusklassile TP- 1.

Tuletõrjerveevarustus projekteerida vastavalt EVS 812-6:2005 "Ehitise tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus".

Väline tulekustutus 15 l/s ette näha Uuslinna tänaval asuvast tuletõrjehüdrandist, mis asub Uuslinna tn.9 olemasoleva kohviku ees.

Büroo-ja klubihoonde sisemiseks tulekustutuseks ette näha tuletõrjekapid – (2,5 l/s).

Kortermajade parklale ette näha sprinklersüsteem ning tuletõrjekapid – (2,5 l/s).

Kõik hooned varustada tulekahjusignalisatsiooniga.

Maa-aluse parkla väljapääsu värava laius on 7,0 m. Hoovi projekteeritava maa-aluse parkla lae konstruktsioon peab kandma 25 tonnise tuletõrjeauto koormust. Tuletõrjekujad kõrvaolevatest hoonetest min 8 m.

ANDRES MÄLL
PÕHJA-EESTI PÄÄSTEKESKUS
Inseneritehnilise büroo
juhataja

3.13. Meetmed kuritegevuse ennetamiseks

Planeeritav maa-ala heakorrastatakse pärast ehitustegevuse lõpetamist. Parkimine Uuslinna tn 9 krundil rajatakse maa-alusesse parklasse, Uuslinna tn 11 omal krundil ning esimese korruse tasandil. Hoone fassaad valgustatakse, samuti on lahendatud krundisisene valgustus. Mõlemale krundile on ette nähtud piirdeaed, mis loob turvalisema elukeskkonna.

4.Veevarustus ja kanalisatsioon

4.1 Veevarustus

Moodustatavad kinnistud varustatakse veega vastavalt tehnilistele tingimustele Uuslinna tänava Ø 200mm ühisveetorustikust. Kinnistu piirist 1m kaugusele on ette nähtud liitumispunktid.

Arvutuslik veekogus 25m³/ööp.

4.2. Kanalisatsioon

Moodustatavad kinnistud kanaliseeritakse vastavalt tehnilistele tingimustele lahkvoolselt. Olmekanalisatsiooni eelvooluks on Uuslinna tn Ø 200mm ühiskanalisatsioonitorustik, mis tuleb enne täiendava reovee kanaliseerimist rekonstrueerida. Sajuvete kanaliseerimine on lahendatud perspektiivis rekonstrueeritava Uuslinna tn Ø400mm sadeveetorustiku baasil. Planeeritavad torustikud kuni liitumispunktideni on trasseritud transpordimaal.

Majaühendused on planeeritud plastist kanalisatsioonitorudest d200. Majaühendusele paigaldada krundipiirile kanalisatsiooni kontrollkaev.

Kinnistute parklatest tulevad vihmaveed peavad enne sadeveekanalisatsiooni juhtimist läbima kinnistutele planeeritud õli-bensiinipüüdnõudeid.

Arvutuslik heitveekogus	25m ³ /ööp
Sadevesi	32 l/s

Ehitusprojekti koostamisel arvestada Tallinna Keskkonnaamet 01.10.2008 nr.6-1-4.2/2443 poolt esitatud tingimustega ehitusprojektile.

4.3 Tuletõrjerveevarustus

Väline tulekustutus lahendatakse piirkonna olemasoleva Uuslinna tn 9 hüdrandi baasil (15 l/s)

5. Soojavarustus

Käesoleva projektiga on lahendatud soojustorustik liitmiskohast kuni krundi piirile paigaldatava liitumiskaevuni. Maa-ala aadressiks oleks Uuslinna tn.9. Projekteerimise põhjuseks on antud kinnistu detailplaneeringu koostamine.

Soojusvõrgu projekteerimine toimub vastavalt AS Tallinna Küte Tehnilistele tingimustele 17.03.2008 nr.21300-01-08/13.

Maa-alusena soojustorustik on projekteeritud eelisoleeritud kontrolltraatidega terastorudest ja torudetailidest.

Soojusvõrk on projekteeritud EV-s kehtivate normide kohaselt, jälgides EVS.EN253, EVS.EN448, EVS.EN488, EVS.EN489 ja Soome Ehitusinseneride Liidu eeskirja LVI RYL2002 nõudeid.

Arvestatud on ka Vabariigi valitsuse 2.juuli 2002 määrusega nr.213 kaugküttevõrgu kaitsevööndite ning nendega seotud kitsendustega.

Soojustorustik paigaldatakse ilma termilise eelpingestuseta.

Soojusvõrgu projekteerimisel oli aluseks AS Tallinna Küte poolt tehtud projekt nr. TK-4/07 (hr. Stanislav Novikov , tel 6104779).

5.1. Soojuskandja parameetrid

Arvutuslik temperatuur – pealevool; TF	⁰ C	135
Arvutuslik temperatuur- tagasivool; TR	⁰ C	70
Töörõhk andev/tagastuv	bar	6
Torustiku maksimaalne proovirõhk	bar	16
Lubatavad telgpinged	N/mm ²	150

5.2. Tehnilised lahendused

Soojustorustik on projekteeritud kahetorulisena (peale- ja tagasivoolutoru isolatsioon ühesuguse paksusega) lekkeotsimissüsteemi kontrolltraatidega eelisoleeritud terastorudest. Ühendused on ette nähtud eelisoleeritud torudest DN65/160 ning DN80/180.

Sulgarmatuuri ja õhutus pistikute teenindamiseks on torustikule ette nähtud 2 raudbetoonist kaev Ø 1000 mm kaevuluugiga Ø 700 mm.

Projekteeritud torustik varustatakse lekkekонтроlli süsteemiga. Torustiku kontrollimiseks paigaldatakse 2 mõõtepunkti planeeritavate hoonete soojussõlmedes.:

Töövõtjale on kohustuslikud kõik Eesti Vabariigis kehtivad ehitamist puudutavad nõuded, nagu seadused, määrused, samuti tuletõrje- ja töökaitseametkondade suunised ja määrused.

Käesolevas projektis on maa-alune soojustorustik projekteeritud eelisoleeritud kontrolltraatidega terastorudest P235T1 (St 37) (vt. punkt 1) .

Kaevetööd

Kaevetööde tegemisel jälgida Tallinna linna kaevetööde eeskirju (sh tuleb vormistada kaevetööde luba).

Kaevetöödel jälgida ohutusnõudeid, hoonete haldajate ja teiste kommunikatsioonide valdajate poolt seatud piiranguid ning haljastusalaseid nõudeid (vt ka kooskõlastusi).

Kaevisesse tagasiminev pinnas ladustada võimaluse korral ühele poole kaevist.

Soojusvõrgu kaevisele lähemal kui 5m asuvad puude tüved katta laudisega ja lähemal kui 2m jätta r/b künad puude juurte juures pinnasest välja võtmata.

Erinõuded

1. Lähtudes vabariigi Valitsuse määrusest 8.dets.1999.a.nr.377 "Töötervishoiu ja tööohutuse nõuded ehitusel" tagada ehitustööde läbiviimisel selle määruse nõuetekohane täitmine.
2. Ehitustööde algusest tuleb 3 päeva varem teatada kohalikule Tööinspeksioonile, kui tööde kestvus on üle 30 päeva või objektil töötab samaaegselt vähemalt 20 töötajat.
3. Materjalide ja ehitusmehhanismide ning ajutise olmeruumide paigutus kooskõlastada territooriumi valdaja ja kohaliku omavalitsusega ning informeerida sellest Tellijat.

Jäätmekava

Käesoleva projekti mahus tekkivate ehitus- ja lammutusjäätmete käitlemise kord on määratud Tallinna Jäätmehoolduseeskirjaga, mis on kinnitatud Tallinna Volikogu 08 märts 2007 a. Määrusega nr.6

1. Lammutusjäätmete vedaja peab olema registreeritud Harjumaa Keskkonnateenistuses.
2. Ehitaja poolt koostatud jäätmeõiendi kinnitab Tallinna Keskkonnaamet.

Ehitustööde käigus välja kaevatud asfalt veetakse AS SLOPS Maleva tänava prügilasse. Pinnas veetakse Vao endisesse paekarjääri. Metalltorud ja konstruktsioonid puhastatakse isolatsioonimaterjalidest, tükeldatakse ja viiakse vanametalli kogumiskohta. Mineraalvatt viiakse ehitusjäätmete prügilasse.

Ohtlikud ehitusmaterjalid kogutakse ehitusobjektile olevasse kinnisesse lukustatavas konteinerisse ja antakse üle ohtlike jäätmete käitlemise litsentsi omavale ettevõttele. Kaevisel kasutatakse sertifitseeritud liiva ja paekivikillustiku fraktsioone.

6. Gaasivarustus

Uuslinna tn 11 krundil asuv klubihoone on varustatud gaasiga Võidujooksu tänava 1,2 bar survega gaasitrassist.

Moodustatavatest kruntidest on perspektiivne gaasivajadus Uuslinna tn.9 krundil. Ühendus gaasitrassi tehakse omal krundil.

Maksimaalne gaasivajadus Uuslinna tn.9 gaasikatlamajades on 120m³/h.

7. Elektrivarustus

Eesti Energia OÜ Jaotusvõrgu Tallinn-Harju regiooni poolt 23.04.2008.a. väljastatud tehniliste tingimuste nr. 144632 kohaselt tuleb keskpinge kaabelliini nr. 6409 planeeritavaid ehitusalasid läbiv lõik ca 110 m ulatuses kinnistu omaniku kulul asendada uue kaabliga. Antud detailplaneeringu kohaselt on kavandatud planeeritavaid ehitusalasid läbivad liinilõigud sobivatele trassidele ümber tõsta, liinide, millede pikkus muudetud trassi ulatuses pikeneb, lõigud tuleb uuel trassil asendada uute liinilõikudega. Elamute elektritoide on ette nähtud RUUM JA MAASTIK OÜ poolt koostatud detailplaneeringus planeeritud alajaamast ühiste

liinide kaudu kogu elamute kinnistule (kinnistul on neli elamut ja ühine maa-alune garaaž), kinnistu piirile on planeeritud transiitkilp koos liitumiskilbiga elamute elektritoite tarvis. Olemasolev ärihoone saab hetkel oma elektritoite alajaamast nr. 324 kahe kaabelliiniga, olemasolevad transiitkilp ja liitumiskilp on ärihoone seinal. Olemasoleva ärihoone laiendusest tingitud täiendavate elektri koormuste tõttu on kavandatud täiendavad elektri kaabelliinid RUUM JA MAASTIK OÜ poolt koostatud detailplaneeringus planeeritud alajaamast kuni ärihoone seinal oleva olemasoleva transiitkilbini. Olemasolev liitumiskilp tuleb asendada uue liitumiskilbiga.

Arvutuslikud planeeritavad elektri koormused kruntide kaupa:

- Krunt Uuslinna 9 (neli elamut ühisel kinnistul, kokku 60 korterit elekterpliitidega, elekterkeristega leiliruumides ja elekterpõrandaküttega pesemisruumides, korterite kogupinnaga 6870 m² ning elamute ühise maa-aluse garaažiga pinnaga 2912 m²) 330 kW
sealhulgas:
 - elamute korterite osa ilma elekterküteta 235 kW
 - elekterpõrandaküte elamute pesemisruumides 50 kW
 - maa-alune garaaž (elektrivalgustus, ventilatsioon, garaaži allasõitude lumesulatus) 38 kW
 - muud tarvitid (välisvalgustus jne) 7 kW
- Krunt Uuslinna 11 (ärihoone), olemasolev ja planeeritav elektri koormus kokku 430 kW
sealhulgas:
 - olemasolev koormus hoones 190 kW
 - planeeritav restoran ja kohvik kokku (planeeritav pind 1400 m²) 130 kW
 - planeeritavad bürooruumid (planeeritav pind 1480 m²) 105 kW
 - muud tarvitid (välisvalgustus jne) 5 kW

Arvutuslikud planeeritavad elektrivoolu suurused kruntide kaupa:

- Krunt Uuslinna 9 (elamud) 500 A
- Krunt Uuslinna 11 (ärihoone) juurdetuleva koormuse osas 380 A

Krunt Uuslinna 9 olemasolevad peakaitsmete suurused 160 A + 125 A.

8. Tänavavalgustus

Detailplaneeringuga on kavandatud tänavavalgustus planeeritaval Võidujooksu tänaval ning Võidujooksu ja Uuslinna tänava ristumiskohal RUUM JA MAASTIK OÜ poolt koostatud detailplaneeringus planeeritud tänavavalgustuse pikendusena.

9. Sidevarustus

ELIONI telekommunikatsioonialaste tehniliste tingimuste nr 6892626 kohaselt tuleb kinnistuteni Uuslinna tn 9 ja Uuslinna tn 11 planeerida eraldi sidekanalisatsiooni sisestused alates olemasoleva sidekanalisatsiooni sobivast sidekaevust.

Hooneni Uuslinna tn 11 on hetkel sidekanalisatsiooni sisestus juba olemas, elamuteni Uuslinna tn 9 on detailplaneeringuga planeeritud eraldi sidekanalisatsiooni sisestus. Planeeritavate elamute alla jäävad olemasoleva sidekanalisatsiooni lõigus tuleb ümber tõsta sobivatele trassidele.